

**ACTA NÚMERO CERO UNO GUIÓN DOS MIL VEINTIUNO (01-2021)
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS**

**REGIMEN DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN
CONDOMINIO CONDADO SAN NICOLAS III FASE I**

En el municipio de Mixco, Departamento de Guatemala a los diecisiete días del mes de marzo del dos mil veintiuno, siendo las diecinueve horas se celebra la presente sesión ordinaria en la casa club del Condominio Condado San Nicolás III, fase I, ubicado en la séptima calle diecisiete guion cero; se encuentran presentes: Juan Francisco Beltrán Orla, Presidente; Luguí Vinicio Zamora Flores; Vicepresidente; Carlos René Ayala Morales, Tesorero; Irene Elizabeth Santos Mendoza, Secretaria, Andrea Mabel Vargas Cabrera, Vocal I, Clemente Pirir Chajón, Vocal II y Amadeo Jesús Guerra Chacón, Vocal III. Carlos René Ayala Morales comprueba el quórum en la primera llamada a las 18:00 horas, comprobando que no se registra por lo menos el 65% de los asociados activos y representados presentes. Por lo tanto, se corrobora nuevamente el quórum una hora después, registrando una asistencia total de 41 asociados activos y representados, y se da inicio con la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios a las 19:00 horas.

El tesorero de Junta Directiva, Carlos René Ayala Morales da lectura a la solicitud de los puntos de agenda propuestos por un grupo de 53 propietarios, según documento de fecha 18 de diciembre de 2020, y da lectura a los siguientes puntos de agenda:

1. **“Que se establezcan la supuesta aprobación de las Normas de Convivencia Condado San Nicolás III fase I, socializadas a través de WhatsApp con fecha 18 de diciembre de 2020 por la Secretaria de nuestro Condado y en su caso si fuera procedente se revise, modifique o deroguen dichas disposiciones”.**

2. **“Que se pongan a la vista de la Asamblea de Propietarios los estados financieros y documentación de soporte relacionadas con las compras o adquisiciones aprobadas por Junta Directiva en los años 2019 y 2020, entiéndanse cotizaciones, aprobaciones, pagos”.**

Seguidamente se consulta ante Asamblea si desean exponer puntos varios, por lo cual se describe lo siguiente:

- Residente de la casa 89 pide aclarar la mención de su nombre en el Acta de Asamblea Extraordinaria realizada el 15 de diciembre del año 2020, además solicita que el acta que se genere de la reunión de Asamblea General Extraordinaria de Propietarios del 17 de marzo del presente año sea publicada para su revisión, antes que ésta sea firmada por Junta Directiva.
- La residente de la casa 127 solicita que se aclare el rumor sobre el cambio de la empresa de seguridad por otra empresa con mayores capacidades.
- La residente de la casa 54 solicita que se aclare ante asamblea sobre las quejas que otros vecinos están realizando sobre ella.
- El residente de la casa 71 solicita que se aclare la compra de la tercera tarjeta de acceso vehicular.

La asamblea aprueba los puntos de agenda según la solicitud presentada en las oficinas administrativas y los puntos varios solicitados en asamblea. Por votación de 46 personas se aprueban los puntos expuestos, (votación unánime).

PRIMER PUNTO. El tesorero de Junta Directiva, Carlos René Ayala Morales da lectura al fundamento legal para la aplicación de la actual Normativa de Convivencia con sus respectivas multas, aprobadas en Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, el 15 de diciembre de 2020. Siendo éste el “**Reglamento de Copropiedad de Propietarios APROCONNI**” el cual fue firmado por cada residente al momento de recibir cada vivienda y la **Constitución de Asociación Civil APROCONI**. Se hace la aclaración que estos documentos figuran como el soporte legal para la aplicación de la normativa con la estructura de multas por las faltas cometidas por los residentes del Condominio San Nicolás III Fase I. El tesorero de Junta Directiva, consulta ante asamblea que se expongan las dudas al respecto.

El residente de la casa 90 toma la palabra e indica que en la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios del 15 de diciembre de 2020 se realizó lectura, análisis y aprobación de cada punto de la Normativa de Convivencia con multas, quedando autorizada su aplicación en asamblea, considera que el primer punto solicitado por algunos residentes no debe estar en discusión ya que las personas solicitantes no se presentaron a la asamblea anterior y que se deben respetar las decisiones tomadas con las personas que si asumieron la responsabilidad en presentarse el 15 de diciembre de 2020. Menciona que las convocatorias sirven para hacer presencia y hacer valer las decisiones con las personas que se presenten. Toma la palabra el residente de la casa 132, indicando que se presentó a la asamblea anterior y realizó la consulta sobre cuándo y dónde se había autorizado el reglamento punto por punto, y se le respondió; que fue aprobado cuando cada residente recibió su casa, por lo cual el residente de la casa 132 hace la aclaración que él mencionó ante asamblea del 15 de diciembre de 2020 y además anunció en Facebook que la actual Normativa con la estructura de multas no fue aprobada solo se informó de su aplicación. El residente de la casa 17 realiza la pregunta directa sobre quiénes redactaron la Normativa de Convivencia, ya que considera que únicamente fue impuesto a los residentes y además que no fue trasladado el documento a la comisión encargada del reglamento para que esta fuera evaluada previo a su aplicación. A ésta pregunta la Junta Directiva respondió que la normativa generada tiene su respaldo legal con el **Reglamento de Copropiedad de Propietarios APROCONNI**. El residente de la casa 198 toma la palabra y solicita derogar la Normativa y las multas, ya que existe inconformidad general de los residentes. El residente de la casa 89 toma la palabra indicando que es cierto que cada residencia firmó el régimen de copropiedad al momento de recibir cada casa, normando las prohibiciones dentro del condominio más no la emisión de multas. Mencionó que cuando él era parte de la Junta Directiva en el año 2015 presentaron una propuesta del normativo que les llevó 2 años aproximadamente en redactarlo y lo presentaron ante asamblea para ser evaluado, llegando al acuerdo de tratar únicamente dos puntos: A. Reglamento de parqueos, aprobando la compra de cepos y multa de Q. 500.00 por parquearse en los espacios de visitas sin autorización y B. Excesos de agua. Remarcó que esta normativa se presentó para su evaluación ante asamblea, quedando hasta ese

momento pendiente la aprobación de los demás puntos de la Normativa de Convivencia. También mencionó que fue parte de comisión que presentó la propuesta para regular el exceso de ruido y que lo presentó ante la asamblea para que fuera evaluado previo a su aprobación y por ende se procedió a entregar el documento a la Junta Directiva en reunión de asamblea para que fuera revisado y no impuesto a los vecinos. Además hizo énfasis que el documento de la Normativa de Convivencia es un híbrido del Régimen de Copropiedad, Constitución de la Asociación y la regulación de excesos de ruido, y que este trabajo fue realizado por otras personas ajenas a la actual Junta Directiva y que esta gestión únicamente impuso la normativa sin agotar la revisión punto por punto ante asamblea. Indicó que si la Asamblea General Extraordinaria realizada el 15 de diciembre llegó a la decisión de aprobar la aplicación de la normativa con sus multas, la Asamblea del 17 de marzo del año 2021 la puede derogar por el rechazo que existe por parte de los demás residentes. Solicita que la normativa de convivencia y sus multas sean analizadas en asamblea para lograr la aceptación.

Toma la palabra la residente de la casa 127, indicando que ella firmó el Reglamento de Copropiedad al momento de recibir su casa, más no un normativo de convivencia con facultades para emitir multas y que se debe atender la incomodidad de los vecinos sobre su aplicación. Mencionó que la Normativa de convivencia aprobada el 15 de diciembre del 2020, le otorga facultades discrecionales a la administración para categorizar faltas, indica que ninguna persona puede asumir una decisión si una falta es leve, grave o muy grave. Además indica que los agentes no están facultados para enviar notificaciones de las faltas cometidas por los residentes. Refiere que en las épocas navideñas se sentían acosados por los agentes por los ruidos después de las 22:00 horas y considera que las multas son onerosas para las faltas cometidas. Pregunta cuál es el objetivo de prohibir el parqueo temporal en frente de las residencias, ya que recuerda que al momento de adquirir las viviendas el derecho era tener la opción de 3 parqueos; 2 dentro de la residencia y vehículo enfrente de las casas. Por lo anterior, solicita se pueda solucionar la inconformidad de la normativa y da gracias por las obras realizadas dentro del condominio.

El residente de la casa 197 tomó la palabra, indicó que él fue sancionado con una multa de Q.500.00 por tener ruidos en su residencias después de las 22: 00 horas, el 25 de diciembre sin tener la referencia de una medición de decibles, por lo que indica que no está de acuerdo con la aplicación de la actual Normativa de Convivencia con sus respectivas multas. Menciona que se arriesga a los agentes a enviar boletas de llamadas de atención a las residencias cuando se dan los casos donde el residente se encuentra ebrio, estos pueden golpear al agente al indicarle que le va asignar alguna multa. Por último, menciona que no pagará la multa asignada y solicita que se anule dicho monto de su estado cuenta.

La casa 71 solicita derogar la Normativa con sus multas ya que considera que la metodología de su aplicación no tiene representatividad dentro del condominio, aunque aclara que si debe existir una normativa que sea aceptada por todos los residentes. La asistencia para la asamblea del 15 de diciembre del 2020, no era prudente por la emergencia sanitaria del Covid-19. Por lo anterior, indica que lo prudente para obtener una normativa representativa es realizar mesas técnicas, encuestas para generar dicho documento y evaluarlo en asamblea, el residente ofrece su ayuda si se le permite y poder proponer la Normativa dentro del condominio con la aceptación de los residentes.

Toma la palabra la residente de la casa 31, considera que la actual Normativa y las multas si es factible derogar sin ningún problema si la asamblea lo decide de esta manera, mencionó que la asamblea del 15 de diciembre se realizó cuando el municipio se encontraba en alerta roja, estas situaciones también se deben normar para evitar los inconvenientes actuales. Todas las decisiones deben consensuarse y aceptar los aportes de los demás propietarios, principalmente para que exista un trato igualitario en la aplicación de la Normativa. También mencionó que es importante que se considere la opción virtual para la realización de asambleas.

Toma la palabra la residente de la casa 47, indica que se presentó en su momento a la administración a ofrecer su apoyo en las propuestas de la normativa y poder evaluar algunas incongruencias en el documento y de igual manera mantiene su propuesta de

brindar su apoyo para resanar las situaciones expuestas en el documento de la Normativa de Convivencia. Hace referencia que cuando se realizó la normativa de parqueos se llegó a un acuerdo efectivo y sirve de ejemplo para mejorar la problemática de las multas.

Toma la palabra el residente de la casa 199 y miembro de Junta Directiva, indicó que esta gestión no está actuando al margen del Reglamento de Copropiedad, y que todas las decisiones se realizan de manera conjunta y no como se ha proyectado por otros residentes del condominio para desequilibrar la actual gestión. Menciona que el condominio ha pasado ya varios años sin la ejecución de una normativa y muchos vecinos han ocasionado una diversidad de situaciones en contra de sus propios vecinos llegando al irrespeto a la tranquilidad dentro del condominio, debido a ello la Junta Directiva y administración actúan según las quejas recibidas y no de oficio. La fuente de las sanciones emitidas son las quejas recibidas por los mismos residentes y no entiende por qué tanto ataque a la actual Junta Directiva, ya que no se tiene fundamento. El residente de la casa 89 participa en la exposición del vecino donde indicó, “que entonces porqué él atacaba a la anterior Junta Directiva”, el residente responde, que por eso mismo solicita realizar una auditoría de 5 años atrás para respaldar las críticas con fundamento, y además se dirige a los demás miembros de junta directiva para presentar la renuncia irrevocable para poder elegir nuevos miembros y que asuman las responsabilidades del manejo del condominio, hace énfasis que la permanencia en junta directiva no es permanente existe un límite de tiempo para ejercer la dirección y por lo mismo la participación es importante que la ejerzan los demás propietarios ante todas las situaciones de funcionamiento del condominio. Menciona que todas las decisiones, incluidas la ejecución de la Normativa actual tienen su respaldo legal y apoyo de varios profesionales, sin embargo es importante atender la inconformidad entre los vecinos para convivir de manera armoniosa, invita a prestar atención a las quejas y el irrespeto que existe entre los residentes.

La residente de la casa 54 toma la palabra y menciona que ha tenido problemáticas de irrespeto en contra de ella por parte de otros vecinos, primero tuvo un inconveniente mecánico con su vehículo y tiempo más tarde paso a su lado un vecino que la ofendió

verbalmente por no activar sus intermitentes, a esta situación no le prestó atención y tampoco emitió su queja para evitar problemas con el vecino, en otra ocasión un vecino golpeó a su perro y pasado los días murió su mascota. En otra ocasión su vecina la acusó de haber notificado a seguridad que ella estaba ocasionando ruidos molestos, y cuando la vecina no tenía respaldo de esta afirmación porque ella no se encontraba en el condominio. Por tal razón, hace el llamado de lo importante que es la aplicación de una Normativa de Convivencia y el cuidado que se debe tener de las quejas que emiten los residentes.

El residente de la casa 89 toma la palabra e indica que referente a la solicitud de realizar una auditoría de 5 años atrás que hacía alusión la casa 199, indica que cuando el entregó la administración con los demás miembros de junta directiva se les impuso una comisión fiscalizadora donde se indicó que su gestión no tenía ningún problema en el aspecto financiero, por eso mismo no entiende la solicitud del vecino dejando en el ambiente que aún no están de acuerdo con el resultado financiero de esa época, ya que la comisión fiscalizadora aprobó los resultados. Es por ello que no ve congruente dicha solicitud de realizar auditoría de 5 años atrás. También mencionó el siguiente comentario: Un ente que trata de administrar algo tiene dos fines primordiales el primero es administrarlo y el segundo buscar una convivencia por lo que es notorio que la mayoría de vecinos no están de acuerdo con el actual normativo, es por ello que solicita a la junta directiva a que realice una votación ante Asamblea para definir si se queda la actual normativa o se cancela, de igual forma comenta que está de acuerdo con normas y multas pero lo correcto es que sea un consenso entre los residentes. Después de ello, toma la palabra el señor presidente de Junta Directiva de la casa 176, se presenta ante asamblea y hace mención que es muy importante la aplicación de la normativa y que desde el año 2015 se hacía mención de este documento por medio del grupo de Facebook, además el mismo vecino de la casa 89 retoma el tema en el año 2018, inclusive en el año 2019 donde exponía que contaban con un reglamento que se debía acatar, ante las quejas o situaciones de irrespeto dentro del condominio, lo cual refleja la existencia de una normativa. Seguidamente hace referencia que en el año 2015 la Licenciada Rosa María Estrada Silva de Orozco ofreció sus servicios profesionales por medio de la cotización de fecha 17 de noviembre del año 2015, donde estaba incluido realizar la Normativa Interna con sus sanciones y no realizó dicho

documento, considerando que los servicios de la licenciada fueron cancelados en su totalidad por la administración, eso también ha provocado una diversidad de inconformidades por la falta de ejecución de una normativa y que debido a esto, en la Asamblea del 15 de diciembre del año 2020 se votó por la aplicación de la normativa y sus multas, debido a las quejas y situaciones que se estaban saliendo de control entre los residentes, el objetivo de la normativa actual es tratar de convivir y lograr el respeto entre los vecinos. El presidente comentó que se han emitido multas a vecinos y que algunos se han acercado a la administración exponiendo su caso para presentarlas a Junta Directiva y donde existen casos donde se han exonerado algunas multas, hay otros vecinos que no desean exponer su caso y prefieren confrontar las normas y agredir verbal y físicamente al personal, caso particular está la agresión física a unos de los agentes de seguridad y que por ello se tiene un proceso de denuncia ante el Ministerio Público. También comentó que en la asamblea anterior las fechas del 25 y 31 de diciembre, la Junta Directiva propuso extender las actividades de festejos hasta la media noche, pero la mayoría de los presentes en la asamblea votaron que se limitara hasta las 22:00 horas, ese fue el motivo de levantar multas aquellas residencias que tenían festejos excesivos a media noche, inclusive de madrugada. Por tal motivo, el presidente invita a que se analice la situación, ya que la única forma de vivir en un condominio es contando con la aplicación de reglas.

Toma la palabra el residente de la casa 31, donde solicita que se llegue a un acuerdo como vecinos, hace referencia que **“EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ”**, si todos desean vivir bien se deben respetar las reglas, de igual forma comenta que cuando recibieron su residencia, firmaron el reglamento de copropiedad. Comenta que él ofrece apoyar a la licenciada de la casa 127 a redactar un nuevo reglamento y que se realice de forma coherente y eficaz.

El tesorero de Junta Directiva expone que se finalizará el primer punto para tomar una decisión, indica que se cuenta con las siguientes opciones: **A.** Que se derogue la normativa y sus multas actuales durante un tiempo prudente, mientras se elabora la nueva normativa y sus multas. **B.** Que quede vigente la actual normativa y sus multas hasta que se realice una nueva normativa. Se realizó la votación, obteniendo los siguientes resultados:

31 votos para la “Opción A” y 24 votos por la “Opción B”. Queda aprobada la opción **A**. “Se informa que se realizará un nuevo normativo de convivencia y sus multas, quedando derogada la actual normativa que fue aprobada el 15 de diciembre del año 2020”.

El residente de casa 89 solicita que se anule las multas que se emitieron. El tesorero de Junta Directiva, residente de la casa 200, indica que las personas que fueron multadas deben acercarse a la administración para dialogar y que se presente su solicitud a Junta Directiva ya que la multa se originó de una queja y de igual forma indica que todos tienen derecho a la petición de exoneración de multa. El vocal III, residente de la casa 199, indica que todo lleva un proceso y un orden, ya que por parte de Asamblea se tomó una determinación y que es el máximo órgano dentro del condominio, es por ello que debe realizar su solicitud, toda persona sancionada tiene el derecho de defensa. Toda persona que fue multada debe realizar su solicitud indicando que debido a la derogación de la normativa en Asamblea General Extraordinaria de Propietarios del 17 de marzo del año 2021 pueda ser exonerada su multa, de lo contrario no se procederá a la anulación de la sanción.

El presidente de Junta Directiva comenta que las mesas técnicas ya no serán necesarias, agradece el apoyo de igual forma. También solicita que la residente de la casa 127 realice la normativa de convivencia con sus multas, ya que ella fue la profesional contratada para realizar la escritura constitutiva del condominio, quedando pendiente la elaboración de la normativa, según lo ofertado en su cotización en el año 2015. El presidente también solicitó que esta normativa se presente en asamblea con sus respectivas multas para su aprobación. Comenta el vocal III, que previo a presentar la normativa a la Asamblea se debe presentar primero a la Junta Directiva y ésta seguidamente a todos los condóminos para que ellos puedan hacer sus propuestas y no se haga arbitrariamente. De igual forma que se realice una Asamblea específica para tratar únicamente éste tema.

El residente de casa 31 comenta nuevamente que él ofrece apoyar a la residente de la casa 127 para realizar la normativa correspondiente. La residente de la casa 127 comenta, que con mucho gusto ella está dispuesta a realizar dicha normativa, se comprometió en presentar dicha documentación en 15 días hábiles, no incluyendo Semana Santa.

SEGUNDO PUNTO: “Que se exponga a la vista de la Asamblea de Propietarios los estados financieros y documentación de soporte relacionadas con las compras o adquisiciones aprobadas por Junta Directiva en los años 2019 y 2020, entiéndanse cotizaciones, aprobaciones, pagos”. El tesorero de Junta Directiva comenta que en octubre del año 2020, cuando recibió la actual Junta Directiva se presentó ante Asamblea la documentación de gastos e ingresos, de igual forma se acordó que se enviara el estado financiero mensual por medio de correo electrónico a los propietarios y si algún residente tenía duda podía acercarse a la administración para que se le explicara y se aclarara a detalle las dudas. Por decisión unánime se da por finalizado este punto.

PUNTOS VARIOS: Propuesto por el residente de la casa 89. “Aclarar por qué se mencionó en acta de Asamblea General Extraordinaria de Propietarios del 15 de diciembre de 2020”: Junta Directiva responde que el residente de la casa 90 expuso públicamente la queja durante la Asamblea de Propietarios y por ese motivo quedó el registro en el acta.

Tema propuesto por la casa 89, Publicar el acta de Asamblea en curso antes que sea firmada por Junta Directiva. Responde el presidente de Junta Directiva que se socializará el acta por el medio oficial “Página Web” y si existiese algún tema que no sea el correcto o no quedo escrito en acta, pide por favor que se realice el comentario en la página Web para realizar los cambios. Comenta el vocal III casa 199, que se establezca un tiempo prudente después de hacer pública el acta previo a las firmas de Junta Directiva. Se proponen los siguientes plazos para revisión: 3 días, 5 días y 8 días hábiles. Quedando la votación de la siguiente manera, 3 días hábiles; 4 votos, 5 días hábiles; 42 votos, 8 días hábiles; sin votos. Queda aprobado la opción de 5 días hábiles para poder revisar el acta en la página oficial del Condominio San Nicolás III Fase I.

Tema propuesto por la residente de la casa 127. Aclarar rumor sobre el cambio de la empresa de seguridad del condominio por una empresa VIP. Comenta la residente de la casa 127 que ella solicitó este punto, porque ella tiene en su poder un correo electrónico impreso que le compartió un vecino exponiendo este rumor. El presidente de Junta Directiva

de la casa 176 desmiente el rumor, indicando que no se tiene contemplado el cambio de la empresa de seguridad.

Tema propuesto por la casa 54, “Aclarar la queja de que emitió su vecino en contra de ella”, El tesorero de Junta Directiva casa 200 indica que la residente de casa 54 expuso su caso al inicio de la reunión. Es por ello, que se da por concluido este tema y expuesto ante asamblea.

Tema propuesto por la casa 71, Resolver el cobro del tercer TAG. Responde el presidente de Junta Directiva de la casa 176, retrocediendo a la Asamblea del 15 de diciembre de 2020, se hizo el comunicado que se cambiaría todo el sistema de talanqueras, se expuso que los vecinos podían presentar otras propuestas “cotizaciones” además se estableció un tiempo límite para recibir dichas propuestas, por lo cual no hubo ninguna otra propuesta contraria a la ya existente en administración. Por consiguiente se tomó la mejor propuesta de las tres cotizaciones disponibles, también se llegó al acuerdo que cada residente tendrían el derecho a 2 tarjetas de acceso sin ningún costos y la tercer tarjeta tendría un costo de Q 100.00. Se aclara en asamblea del 17 de marzo de 2021 que en el acta anterior hubo un error de redacción sobre la provisión de TAG, siendo lo correcto; que en la compra de 100 TAG (Factura: serie “C” No. 00959), la empresa SUMA SEGURIDAD donaría 400 tarjetas, obteniendo así un stock de 500 tarjetas de acceso vehicular. Se hace del conocimiento, que si el residente únicamente tiene una tarjeta de acceso, que lo haga saber en la administración y notifique por qué motivo no cuenta con la segunda tarjeta y no tendrá que cancelar nada adicional. Indica el tesorero de Junta Directiva que el tercer “TAG” lo cobra la empresa adjudicada y si la Administración NO cobra dicho costo al residente, este gasto saldrá de la Administración. Pero si esta asamblea decide que el tercer “TAG” no se cobre a los residentes así será. Es por ello que se emite votación por las siguientes opciones: A. Que se cobre el tercer “TAG”, B. Que no se cobre el tercer “TAG”, El resultado de la votación es el siguiente: Opción A; 30 votos, Opción B; 9 votos. Se aprueba con 30 votos la compra de un tercer TAG por parte del residente que así lo requiera con un valor de Q. 100.00.

No habiendo otro asunto que discutir se finaliza la presente sesión en el mismo lugar y fecha de su inicio, siendo las veintiún horas con cuarenta minutos, se dan por enterado los presentes de su contenido, validez y efectos legales, rectifican y aceptan firmando la presente acta de Junta Directiva.